

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017



URBI LOGRA CRECIMIENTO EN INGRESOS DE VIVIENDA DEL 140% EN 2017 Y ALCANZA GUÍA DE INDICADORES FINANCIEROS

Mexicali, B.C, a 22 de febrero de 2018.- Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (BMV: URBI*) ("Urbi", la "Compañía" o la "Empresa"), anunció el día de hoy sus resultados del cuarto trimestre y ejercicio completo 2017. Todas las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa y podrían presentar ajustes por redondeo.

Información destacada:

- Los ingresos totales del 4T17 alcanzaron \$241.5 millones, acumulando \$786.5 millones en 2017, lo que significa un incremento de 97% sobre el mismo periodo del año anterior "o AsA". Este incremento se explica principalmente por el crecimiento en sus ingresos provenientes de la venta de vivienda (Línea A) de 140% AsA para un total de \$500.5 millones en el año.
- Al cierre del 2017, la Compañía alcanzó su guía de indicadores financieros prácticamente neutros de EBITDA (-\$22.3 millones), FCF ajustado (-\$27.6 millones) y ROIC (-0.9%), por primera vez en varios años, lo que marca una nueva etapa de crecimiento, rentabilidad y creación de valor.
- La Compañía continuó invirtiendo sus excedentes de liquidez en la adquisición y desarrollo de proyectos altamente rentables y revolventes. Del 2S16 al cierre de 2017 invirtió aprox. \$243 millones de los cuales, \$130 millones fueron invertidos en 2017, anticipándose a los excedentes de caja previstos para 2018 y al mismo tiempo robusteciendo su plan de negocio 2018 y 2019.
- El Consejo de Administración aprobó el plan de negocio 2018, bajo el cual se prevé alcanzar indicadores financieros positivos de EBITDA, FCF y ROIC; ingresos totales de entre \$1,400 a \$1,500 millones, de los cuales la Línea A contribuirá con el 90%. Además, se prevén importantes inversiones en México de entre \$1,500 a \$1,700 millones en el desarrollo de vivienda.
- El Consejo de Administración aprobó también las políticas para la adquisición y colocación de acciones propias, por lo que próximamente la Compañía instrumentará un fondo de recompra con la finalidad de mejorar la bursatilidad y disminuir la volatilidad de la acción, lo cual además es reflejo de la confianza de la propia Empresa en sus perspectivas de crecimiento.
- Entre otros incentivos otorgados a su capital humano, Urbi entregó el primer paquete de opciones sobre acciones por un total de 6.5 millones de acciones opcionadas, las cuales sólo podrán ser ejercidas al garantizarse un retorno mínimo a sus inversionistas del 20% durante al menos 3 años, lo que representa un precio estimado de \$24.36 por acción.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017



Notas de la Dirección General

En el cuarto trimestre (4T17) la Compañía reafirmó su tendencia de crecimiento, finalizando el 2017 con un crecimiento en ingresos provenientes de la venta de vivienda de 140% AsA, y al mismo tiempo, alcanzó su guía dada a conocer al mercado como parte de su proceso de reestructura financiera, cerrando el año con indicadores financieros neutros de EBITDA, FCF ajustado y ROIC, por primera vez en varios años, lo que marca una nueva etapa para Urbi. Adicionalmente, la Compañía sentó las bases para continuar su crecimiento de acuerdo a su PDN 2018 y 2019, a través de la inversión de los excedentes de liquidez que serán generados durante el presente año, en proyectos altamente revolventes y rentables.

En el 4T17 Urbi generó ingresos totales de \$241.5 millones (+36% AsA), que derivan de sus dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Con ello en 2017, la Compañía acumuló ingresos totales de \$786.5 millones (+97% AsA).

Con relación a la Línea A, en el trimestre generó ingresos de \$168.4 millones (+34% AsA), totalizando ingresos de \$500.5 millones en el año (+140% AsA). Lo anterior demuestra el crecimiento gradual y sostenido en sus operaciones y particularmente, una mayor contribución de ingresos de la principal línea de negocio de la Compañía. Además, la estrategia comercial de Urbi continuó enfocada hacia la venta de viviendas que le generan mayores márgenes operativos, con lo que en 2017 los ingresos del segmento de Vivienda Media representaron el 52% del total contra un 36% del año previo. Por lo anterior, este año el precio promedio de viviendas en proyectos propios fue de \$485 mil en comparación con \$404 mil en 2016, un incremento del 20%.

Por su parte, la Línea B generó ingresos recurrentes y no recurrentes en el 4T17 de \$73.1 millones, equivalente al 30% de los ingresos totales en el trimestre, acumulando en el año un total de \$286.0 millones (+49% AsA). El ingreso del trimestre incluye \$28.8 millones provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en julio de 2017, lo cual es reconocido en los estados financieros en el rubro de Otros Ingresos para efectos de presentación.

Debido a diversas directrices estratégicas, incluyendo rentabilidad, y a una selección cuidadosa de los proyectos en los cuales invirtió la Compañía, los ingresos de 2017 fueron 21% menores a la guía comunicada al mercado. Sin embargo, es relevante destacar que gracias a un control inteligente y estricto en el uso del flujo de efectivo, Urbi alcanzó sus objetivos financieros fundamentales, mismos que la sitúan en la trayectoria correcta de generación de valor para sus inversionistas. Esto es:

- EBITDA prácticamente neutro de -\$22.3 millones, en comparación con -\$846.6 millones en 2015 y -\$316.3 millones en 2016.
- FCF, después de adelantar inversiones, de -\$157.6 en comparación con -\$1,004.9 millones en 2016. Durante 2017, la Empresa realizó inversiones en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda por alrededor de \$130 millones, anticipándose a los excedentes de



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017



caja que se prevén en 2018. De no haber adelantado estas inversiones que fortalecen el PDN 2018 y 2019, el FCF sería prácticamente neutro por -\$27.6 millones, lo cual resalta 2 fortalezas fundamentales de la Compañía; su flexibilidad para adaptarse rápidamente a los constantes cambios así como su sólido proceso de análisis en la toma de decisiones.

- ROIC prácticamente neutro de -0.9% en comparación con -11.5% en 2016, y
- Un incremento de 201% en los ingresos recurrentes de la Compañía derivados de la venta de vivienda propia, en comparación con 2016.

El crecimiento de su operación, disciplina en administración del flujo y cuidado estricto del gasto le han permitido a la Compañía generar una caja robusta. Gracias a ello, desde el segundo semestre de 2016 al cierre de 2017 invirtió aproximadamente \$243 millones en la adquisición y desarrollo de 8 proyectos de alta revolvencia y rentabilidad, que significarán ingresos de aproximadamente \$690 millones con un volumen de 1,450 viviendas, ubicados en plazas en donde ya se tenía operación. De estos, al cierre de 2017, Urbi generó ingresos por \$184 millones a través de la venta de 364 viviendas.

De la misma manera, la liquidez prevista por la Compañía en 2018 le dará flexibilidad para realizar inversiones adicionales de entre \$300 y \$500 millones, en la adquisición de nuevos proyectos de alta revolvencia y rentabilidad. Por ejemplo, durante los meses de enero y febrero del presente año, Urbi invirtió cerca de \$10 millones en proyectos ubicados en San Luis Potosí y Querétaro. Estos proyectos generarán una oferta de más de 1,500 viviendas en los siguientes 2 años y representarán ingresos por más de \$700 millones.

Con relación a su actividad bancaria, durante el 4T17 la Compañía siguió disponiendo de sus líneas de crédito aprobadas al tiempo que, el manejo prudente de sus recursos, le permitió cumplir con sus compromisos financieros en los tiempos y condiciones acordadas. Por un lado, se dispusieron \$20.1 millones de la línea de crédito de \$154 millones para la conclusión de infraestructura, con lo que al cierre del 4T17 se han ejercido un total de \$72.5 millones.

Además, durante el trimestre, se realizaron amortizaciones de créditos por aproximadamente \$18.5 millones de acuerdo a lo programado. Entre ellos, gracias a la alta revolvencia de los proyectos, en sólo 5 meses se liquidó por completo el primer crédito puente post-reestructura otorgado por el Banco Ve por Más (Bx+) para el desarrollo Villa del Real II en Monterrey. Urbi reconoce la confianza brindada, el profesionalismo y la colaboración de los ejecutivos de Bx+ para el desarrollo de sus proyectos.

También, durante el 4T17 se amortizaron \$12.9 millones de créditos puente con Santander. Cabe mencionar que durante el mes de enero del presente año, gracias a la creciente operación en los desarrollos se liquidaron 2 créditos con esta institución, asociados a los proyectos de Quinta Montecarlo en Ciudad Juárez y Villa del Campo en Tecámac que se suman al crédito de Villa del Roble en Ensenada previamente pagado. Con ello, al día de hoy la Compañía ha liquidado 3 de los 4 créditos que se tenían con Santander a la salida del concurso mercantil. De igual manera, durante el 4T17 la Compañía realizó de forma puntual el pago por \$2.5 millones por concepto de intereses por los créditos que se encontraban en vigor.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017



Adicionalmente, a finales de enero pasado se firmó el primer crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano (BIM), una institución financiera en crecimiento especializada en el sector vivienda, por \$19.7 millones para el desarrollo de 52 viviendas en Villa del Prado II en Culiacán. Este crédito es parte de la línea autorizada el año pasado por un monto total de \$83 millones, mostrando con esto la confianza de BIM en Urbi, su equipo directivo y su Consejo de Administración.

Asimismo, esta disciplina y orden en el manejo de los recursos así como en su operación, le ha permitido a la Empresa dar atención puntual a los compromisos con sus clientes. Previo a la entrada al concurso mercantil, la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) recibió 312 quejas por parte de algunos clientes de Urbi. Gracias al gran trabajo realizado por el personal de la Compañía en conjunto con Profeco, estas quejas fueron atendidas de origen, por lo que en poco tiempo se firmará un acuerdo para dar constancia formal de los casos atendidos y resueltos, reafirmando así el compromiso con sus clientes y reforzando el valor de la marca Urbi.

En el marco de su planeación estratégica y de acuerdo a lo comunicado el trimestre anterior, en diciembre pasado el Consejo de Administración aprobó el plan de negocio (PDN) 2018 bajo un procedimiento formal e institucional, lo cual refleja el compromiso de la Empresa por adoptar las mejores prácticas corporativas del mercado y a su vez, le ayuda a transparentar y difundir sus procesos de gobierno corporativo.

De acuerdo al PDN, al cierre de 2018 la Empresa espera alcanzar indicadores en niveles positivos de EBITDA, FCF y ROIC, en línea con la tendencia observada en los últimos trimestres. Además, se estiman ingresos totales de entre \$1,400 a 1,500 millones, reflejando la contundente tendencia de crecimiento de la Compañía. De estos, la línea A contribuirá con el 90%, lo que implica un crecimiento de 2.5 veces en comparación con 2017, un incremento relevante en la proporción de los ingresos generados por su principal línea de negocio, posicionados principalmente en el segmento de Vivienda Media con un precio promedio de \$575 mil por vivienda.

El PDN 2018 contempla también la realización de importantes inversiones en obras de urbanización y edificación de vivienda por alrededor de \$1,200 millones en 28 desarrollos a lo largo de 14 ciudades en las que actualmente se tiene operación, así como en la adquisición de proyectos de vivienda altamente rentables y revolventes en un rango de entre \$300 y \$500 millones, con lo cual la Compañía invertirá este año en México alrededor de \$1,500 a \$1,700 millones de pesos.

Por otro lado, Urbi prevé cerrar el 2018 con una deuda financiera entre \$600 y \$700 millones, con el 75% del capital de trabajo en 2018 financiado a través de créditos. El 25% restante será fondeado con recursos propios y a través de sus aliados.

En adición a lo anterior, el Consejo de Administración de Urbi aprobó en la pasada reunión del 21 de febrero, las políticas para la adquisición y colocación de acciones propias. Cabe mencionar que en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada en abril de 2017, se autorizó un monto máximo de hasta \$200 millones de pesos para la adquisición de acciones propias. En las



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017



próximas semanas Urbi instrumentará un fondo de recompra bajo los lineamientos aprobados por su Asamblea de Accionistas y su Consejo de Administración. Esta estrategia de recompra de acciones propias, además de los objetivos primordiales de mejorar la bursatilidad y disminuir la volatilidad de la acción, también es muestra de la confianza que tiene el Consejo de Administración y los directivos de Urbi en el valor de la Empresa así como en sus perspectivas de crecimiento.

Finalmente, la Compañía realizó inversiones para mejorar su recurso más valioso, su capital humano. Por ejemplo, durante el 4T17 se llevó a cabo la 2da encuesta de clima laboral en el año con resultados muy favorables, incrementando la calificación a 86.7 puntos desde 80.2 obtenidos a inicios de año. Además, dentro del marco del sistema integral de compensaciones, durante este primer trimestre la Compañía reconocerá a su capital humano a través de diversos incentivos. Entre ellos, la Compañía otorgó el año pasado \$21.2 millones por el desempeño y el logro de los objetivos institucionales en 2017, reconociendo a 336 empleados por el cumplimiento de sus KPIs establecidos a principios de año.

Asimismo, como parte del plan de incentivos y retención de sus ejecutivos clave, la Compañía entregó el primer paquete de opciones sobre acciones de Urbi a un total de 49 ejecutivos, en reconocimiento de sus logros y a su contribución en el cumplimiento de los objetivos de la Empresa en 2017. Este primer paquete consta de 6.5 millones de acciones opcionadas, las cuales tienen una vigencia de 10 años y un precio de suscripción de \$10.64 por acción. Dichas opciones sólo podrán ser ejercidas hasta que los inversionistas que capitalizaron a la Compañía obtengan un retorno mínimo compuesto de 20% sobre su inversión durante al menos un periodo de 3 años, lo cual representa un precio estimado de \$24.36 por acción.

Con estas medidas, Urbi refuerza el sentido de éxito y pertenencia de su capital humano alineándolo al mismo tiempo a la generación de valor para sus accionistas.

En resumen, en el 4T17 Urbi concluyó un año muy exitoso que marca un importante punto de inflexión, pues de acuerdo a lo planeado alcanzó indicadores neutros de EBITDA, FCF ajustado y ROIC por primera vez después de su reestructura financiera y al mismo tiempo, incrementó de forma consistente la operación de su principal línea de negocio, la Línea A, la cual en 2017 representó el 64% de los ingresos totales es decir, un aumento del 140% en comparación con 2016. Además, la estabilidad en sus operaciones y la administración prudente de sus recursos le han permitido continuar cumpliendo en tiempo y forma con las obligaciones ante sus clientes, empleados, instituciones bancarias y acreedores en general. De esta forma, al cierre de 2017 Urbi ya viró el rumbo hacia una nueva etapa de crecimiento, rentabilidad y creación de valor, sentando las bases para lograr indicadores financieros positivos a partir de este 2018.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en 2017 fueron de \$897.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$611.4 millones por la venta de 1,242 viviendas con un valor promedio de \$492 mil, y la Línea B generó \$203.3 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$82.7 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$500.5 millones provenientes de su Línea A y \$286.0 millones de su Línea B, totalizando \$786.5 millones, 97% mayor a los ingresos en el mismo periodo del 2016, resultado del crecimiento gradual y sostenido de sus operaciones y una mayor contribución de la Línea A en los ingresos totales.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T17		4T16		Var	2017		2016		Var
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$163,480	67.7%	\$102,695	57.8%	59.2%	\$478,826	60.9%	\$158,902	39.8%	201.3%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$4,895	2.0%	\$22,583	12.7%	(78.3%)	\$21,645	2.8%	\$49,341	12.3%	(56.1%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$43,164	17.9%	\$44,803	25.2%	(3.7%)	\$98,296	12.5%	\$85,512	21.4%	14.9%
	Servicios de gestión	\$1,116	0.5%	\$7,728	4.3%	(85.6%)	\$105,046	13.4%	\$105,861	26.5%	(0.8%)
Subtotal¹		\$212,655	88.1%	\$177,809	100.0%	19.6%	\$703,813	89.5%	\$399,616	100.0%	76.1%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$28,845	11.9%	-	0.0%	100.0%	\$82,695	10.5%	-	0.0%	100.0%
Total		\$241,500	100.0%	\$177,809	100.0%	35.8%	\$786,508	100.0%	\$399,616	100.0%	96.8%

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

En el siguiente cuadro se muestra la composición de los ingresos de Urbi, por cada una de sus líneas de negocio y para cada uno de los trimestres del año.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T17		3T17		2T17		1T17		Acumulado 2017	
		\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$163,480	67.7%	\$131,342	57.3%	\$114,343	64.8%	\$69,661	50.0%	\$478,826	60.9%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$4,895	2.0%	\$2,217	1.0%	\$7,759	4.4%	\$6,774	4.9%	\$21,645	2.8%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$43,164	17.9%	\$41,763	18.2%	\$3,968	2.2%	\$9,401	6.7%	\$98,296	12.5%
	Servicios de gestión	\$1,116	0.5%	-	0.0%	\$50,465	28.6%	\$53,465	38.4%	\$105,046	13.4%
Subtotal¹		\$212,655	88.1%	\$175,322	76.5%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$703,813	89.5%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$28,845	11.9%	\$53,850	23.5%	-	0.0%	-	0.0%	\$82,695	10.5%
Total		\$241,500	100.0%	\$229,172	100.0%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$786,508	100.0%

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

La Compañía continua su enfoque en actividades y segmentos que le generan mayores márgenes de utilidad, como es la venta de vivienda en proyectos propios con énfasis en el segmento medio, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio lo que le permite generar un mayor margen. El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de Línea A:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	2017		2016		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$478,826	95.7%	\$158,902	76.3%	\$319,924	201.3%
Propiedad de terceros	\$21,645	4.3%	\$49,341	23.7%	(\$27,696)	(56.1%)
Ingresos Línea A	\$500,471	100.0%	\$208,243	100.0%	\$292,228	140.3%
Precio promedio - Proyectos propios	\$485		\$404		\$81	20.0%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	\$201,335	\$268,351	\$9,140	\$98,296	\$105,046	\$21,645	\$703,813
Costo de ventas	(\$128,607)	(\$157,999)	(\$3,546)	(\$75,911)	(\$17,788)	(\$12,293)	(\$396,144)
Utilidad bruta	\$72,728	\$110,352	\$5,594	\$22,385	\$87,258	\$9,352	\$307,669

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Vivienda residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión
6. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas.

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Gastos generales y de administración	\$661,141	\$1,782,678	(1,121,537)	(62.9%)

Durante el 2017 la Empresa reconoció gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$260.8 millones, reconoció gastos por asesorías por \$77.8 millones, se reconocieron provisiones contables asociadas con contingencias legales, garantías y obligaciones de obra por \$191.2 millones y otros gastos generales y de administración tales como mantenimientos, infraestructura y servicios públicos, los cuales con la depreciación del periodo ascendieron a un monto de \$131.3 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$1,121.5 millones (-63% AsA). Para mayor detalle véase la Nota 23 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$511,205	\$3,477,971	(\$2,966,766)	(85.3%)

Al 31 de diciembre de 2017, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en el mes de julio por \$82.7 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$438.5 millones. En comparación con diciembre de 2016, este rubro muestra una disminución de \$2,966.8 millones (-85% AsA) debido a que el monto de liberación y cancelación de provisiones en 2017 fue significativamente menor. Para mayor detalle véase la Nota 24 a los Estados Financieros.

Utilidad antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi en 2017 fue prácticamente neutro de -\$22.3 millones, en línea con su guía financiera, en comparación con una UAFIDA negativa en 2016 y 2015 de -\$316.3 millones y -\$846.6 millones, respectivamente, lo cual además refleja la clara tendencia positiva de este indicador.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la Empresa a distintas fechas y en relación a otras entidades

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA debe ser analizada tomando en consideración el resultado del año y los flujos de efectivo generados o usados en el periodo, de acuerdo con lo indicado en sus estados financieros. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

A continuación se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Utilidad de operación	\$130,932	\$1,931,247
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$26,801	\$1,419
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$5,108	\$3,550
(+) Depreciación y amortización	\$2,389	\$10,852
(+) Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	\$323,646	\$1,214,630
(-) Otros ingresos	\$511,205	\$3,477,971
UAFIDA	(\$22,329)	(\$316,273)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$10,682)	(\$334,825)	(\$324,143)	(96.8%)
Productos financieros	11,643	14,648	(3,005)	(20.5%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$4,261)	9,416	(13,677)	(145.3%)
Resultado de financiamiento	(\$3,300)	(\$310,761)	(\$307,461)	(98.9%)

En 2017, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$3.3 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por créditos puente y la pérdida cambiaria neta, el cual fue compensado parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas.

Impuestos a la utilidad

Durante el periodo se generó un efecto negativo por impuesto a la utilidad de \$28.9 millones derivado del reconocimiento del pasivo por impuesto sobre la renta diferido.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

Utilidad neta

En 2017 se muestra una utilidad neta de \$156.6 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con el incremento en ingresos y la liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

Posición financiera a diciembre de 2017

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,068.9 millones, el cual representa una disminución de \$363.2 millones (-5.6% AsA). La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$93.9 millones (incluyendo \$3.0 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$163.3 millones (-63.5% AsA) debido principalmente a: (i) inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios, ii) la adquisición de proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad para su desplazamiento en ejercicios futuros y iii) pago de créditos puente.

Inventarios

Al cierre del cuarto trimestre el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,160.0 millones, lo cual representó una disminución de \$224.3 millones (-4.2% AsA), derivado principalmente del reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$422.9 millones, compensado parcialmente por el reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo) y la adquisición de proyectos de vivienda antes mencionada.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,135 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio.

Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda a ser desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para efectuar daciones en pago, y como garantía de líneas de crédito.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

Clasificación de la reserva territorial propia:

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
Plan de negocio Línea A	104	373	477	15.2%	
Plan de negocio Línea B	-	655	655	20.9%	
Daciones en pago futuras ¹	-	520	520	16.6%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.5%	
Reserva	-	1,250	1,250	39.9%	
Total	104	3,031	3,135	100.0%	

¹ Reserva territorial que se estima utilizar para pagar pasivos de acreedores mediante la dación o venta.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2017:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.8	0.28%
Ciudad Juárez	183.0	5.84%
Ciudad Obregón	19.1	0.61%
Cuautitlán	1.2	0.04%
Culiacán	6.9	0.22%
Ensenada	2.0	0.06%
Guadalajara	628.6	20.05%
Hermosillo	66.8	2.13%
Huehuetoca	13.8	0.44%
Los Cabos	60.6	1.93%
Los Mochis	0.1	0.00%
Mexicali	507.7	16.19%
Monterrey	55.3	1.76%
Puerto Peñasco	171.3	5.46%
Querétaro	1.3	0.04%
Tecámac	15.8	0.50%
Tijuana	1,392.1	44.40%
Total	3,135.4	100.00%

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior y, en adición a la garantía del crédito para infraestructura, la Compañía ha otorgado 138 ha. en garantía de créditos puente, deudas y préstamos.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,784.8 millones al 31 de diciembre de 2017, una disminución de \$530.4 millones (-16.0% AsA), según se explica a continuación.

Deuda y pasivos financieros

La Compañía cerró el cuarto trimestre con \$343.8 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el 2017 se amortizaron créditos puente y préstamos por \$81.5 millones, se efectuaron disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$68.5 millones, se dispuso de la primera línea de crédito puente post-reestructura otorgada por Banco Ve por Más por \$7.9 millones, la cual fue liquidada al cierre del periodo, además, se pagaron intereses por \$10.3 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 2017, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,367.0 millones, importe que representa una disminución de \$495.2 millones (-17.3% AsA). Lo anterior debido principalmente a la amortización de ingresos por diferir por \$106.9 millones y pagos efectuados a asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$388.3 millones.

El análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del trimestre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Proveedores para la construcción	\$33,045	\$13,663
Cuentas por pagar	399,032	729,678
Provisiones	1,822,398	1,992,815
Impuestos por pagar	109,283	122,683
Obligaciones laborales	3,283	3,416
Total	\$2,367,041	\$2,862,255

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2017, el capital contable fue de \$3,284.0 millones, un incremento de \$167.2 millones (+5.4% AsA), debido a la utilidad generada en el ejercicio y al reconocimiento de su plan de incentivos para la administración consistente en opciones sobre acciones de Urbi.

Fuentes de capital y liquidez

Históricamente la Compañía se ha fondeado con flujos provenientes de su operación, créditos hipotecarios (puente), créditos quirografarios y emisión de deuda. El actual nivel de efectivo, la



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

capacidad de endeudamiento y el nivel actual de apalancamiento le brinda a la Compañía la flexibilidad operativa necesaria para ajustarse a los cambios que pudieran darse en la industria, permitiéndole al mismo tiempo incrementar sus inversiones en viviendas, lotes y terrenos para la construcción de futuros desarrollos (ver sección de Activos y Pasivos totales).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$175,872)	(\$1,005,514)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	18,269	609
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$5,709)	\$1,256,009
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$163,312)	\$251,104

Flujo libre de efectivo

Como parte del presente reporte la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El flujo libre de efectivo no es una medida financiera regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada en este reporte debido a que es una medida usada por algunos inversionistas para determinar la capacidad histórica de la Compañía para cumplir con el pago de sus deudas y con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

Durante 2017, la Compañía adelantó inversiones por aproximadamente \$130 millones para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda, anticipándose a los excedentes de liquidez que prevé generar durante el 2018. Sin considerar los efectos de estas inversiones, el FCF en 2017 sería prácticamente neutro por -\$27.6 millones, de acuerdo con su guía financiera.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016:



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$175,872)	(\$1,005,514)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	18,269	609
Flujo libre de efectivo	(\$157,603)	(\$1,004,905)
Inversión anticipada en proyectos de vivienda	130,041	-
Flujo libre de efectivo ajustado	(\$27,562)	(\$1,004,905)

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10304

adalberto.ramirez@urbi.com

Conferencia Telefónica 4T2017:

Viernes 23 de febrero, 2018 a las 12:00 PM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

Desde México +52 (55) 6722 5257

Desde México sin costo 001 866 779 0965

Desde EUA 1 (847) 585 4405

Desde EUA sin costo 1 (888) 771 4371

Número de confirmación 46430133

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera no auditados

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 90,878	\$ 254,225
Cuentas por cobrar, neto	7	57,638	59,130
Inventarios	8	822,038	799,527
Otras cuentas por cobrar, neto	9	371,030	349,004
Pagos anticipados	10	74,716	68,495
Total del activo circulante		1,416,300	1,530,381
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	3,032	2,997
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	215,537	215,537
Inventarios para desarrollo a largo plazo	8	4,337,929	4,584,731
Propiedades, planta y equipo, neto	11	35,097	35,695
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	12	53,305	55,143
Otros activos		7,674	7,613
Total del activo no circulante		4,652,574	4,901,716
Total del activo		\$ 6,068,874	\$ 6,432,097
Pasivos y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda y pasivos bancarios	13	\$ 270,224	\$ 346,021
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	14	2,254,475	2,736,156
Impuestos por pagar	15	109,283	122,683
Total del pasivo a corto plazo		2,633,982	3,204,860
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	13	73,550	3,727
Impuestos diferidos	20	74,034	103,233
Obligaciones laborales	16	3,283	3,416
Total del pasivo a largo plazo		150,867	110,376
Total del pasivo		2,784,849	3,315,236
Capital contable	19		
Capital social		38,636,652	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		9,804	-
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(40,419,861)	(42,039,882)
Del año		156,590	1,618,688
Otras partidas de resultado integral		(2,882)	(2,319)
Total del capital contable		3,284,025	3,116,861
Total del pasivo y capital contable		\$ 6,068,874	\$ 6,432,097

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales no auditados
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad (pérdida) por acción)

	Notas	Años terminados el 31 de diciembre de	
		2017	2016
Ventas	4.16 y 25	703,813	399,616
Costo de ventas	4.16, 22 y 25	(422,945)	(163,662)
Utilidad bruta		280,868	235,954
Gastos generales y de administración	23	(661,141)	(1,782,678)
Otros ingresos, neto	24	511,205	3,477,971
Utilidad de operación		130,932	1,931,247
Resultado de financiamiento:			
Gastos financieros		(10,682)	(334,825)
Productos financieros		11,643	14,648
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(4,261)	9,416
		(3,300)	(310,761)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		127,632	1,620,486
Impuestos a la utilidad	20	28,958	(1,798)
Utilidad neta		\$ 156,590	\$ 1,618,688
Otras partidas de resultado integral:			
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>			
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto		(563)	449
Utilidad integral del período		\$ 156,027	\$ 1,619,137
Promedio ponderado de acciones en circulación		155,003,381	155,003,381
Utilidad por acción		\$ 1.01	\$ 10.45

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable no auditados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	(Déficit) utilidad acumulada	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2016	976,445	\$ 115,544	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (42,039,882)	\$ (2,768)	\$ (37,023,384)
Emisión de acciones por capitalización de pasivos (Nota 3.2.2 y 19.3)	38,879,014	37,228,225	-	-	-	-	37,228,225
Aumento por nuevas inversiones de capital social (3.2.2)	115,147,922	1,292,883	-	-	-	-	1,292,883
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto (Nota 16)	-	-	-	-	-	449	449
Utilidad neta	-	-	-	-	1,618,688	-	1,618,688
Saldos al 31 de diciembre de 2016	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (40,421,194)	\$ (2,319)	\$ 3,116,861
Aumento por instrumentos de capital propios (Nota 19.4)	-	-	-	9,804	-	-	9,804
Efecto por venta de entidades Escindidas	-	-	-	-	1,333	-	1,333
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto (Nota 16)	-	-	-	-	-	(563)	(563)
Utilidad neta	-	-	-	-	156,590	-	156,590
Saldos al 31 de diciembre de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 9,804	\$ (40,263,271)	\$ (2,882)	\$ 3,284,025

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2017

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 127,632	\$ 1,620,486
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Estimación para cuentas incobrables	6,086	482,180
Depreciación	2,389	10,852
Deterioro y reserva de valuación de inventarios	26,800	1,419
Obligaciones laborales	(133)	485
Provisiones de pasivos	218,282	477,719
Liberación y cancelación de provisiones	(438,466)	(2,348,066)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	4,261	(9,416)
Intereses devengados a favor	(11,643)	(14,648)
Utilidad en venta y baja de mobiliario y equipo	(12,028)	11,308
Intereses devengados a cargo	9,539	334,825
Ingresos y otras partidas que no implicaron flujo	(121)	(1,371,121)
Cambios en activos y pasivos de operación		
Cuentas por cobrar	(2,824)	(250,826)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	(28,308)	(32,333)
Inventarios	197,491	1,268,118
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	1,838	(1,837)
Cuentas por pagar	(263,267)	(1,193,904)
Impuestos por pagar	(13,400)	9,245
Flujo neto de efectivo utilizados por actividades de operación	(175,872)	(1,005,514)
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	8,032	13,019
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	10,237	(12,410)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de inversión	18,269	609
Efectivo a generar en actividades de financiamiento	(157,603)	(1,004,905)
Actividades de financiamiento		
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	76,287	3,727
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	(81,467)	(40,601)
Intereses pagados	(10,333)	-
Nuevas inversiones de capital social	9,804	1,292,883
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(5,709)	1,256,009
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(163,312)	251,104
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	257,222	6,118
Efectivo restringido	(3,032)	(2,997)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 90,878	\$ 254,225

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.